

作者：秦江瑶、申学峰、曹晓婧

邮箱：research@fecr.com.cn

商品房销售延续低迷态势，政策优化预期进一步增强

——2023年8月房地产行业观察与债市运行动态

摘要

商品房量价：8月份国内30大中城市商品房成交面积为949.19万m²，环比下降0.09%，同比下降22.78%，与过去10年均值水平相比下降46.04%，环比、同比降幅较7月份分别收窄23.28、4.59个百分点。8月份全国商品房销售面积为7386万m²，显著低于去年同期的9712.43万m²。百城新建住宅平均价格为16176元/m²，环比下跌0.01%，跌幅与上月持平，已经连续4个月持续下跌；同比下跌0.17%。

新开工面积：8月全国房屋新开工面积为6922万m²，环比下降2.36%，同比下降23.05%，同比降幅较2022年全年36.57%的跌幅收窄。与历史数据相比，新开工面积处于近10年最低位。

政策：1年期LPR为3.45%，较上月下调10个基点；5年期以上LPR为4.20%，与上月持平；国家发展改革委、财政部、人民银行、税务总局联合召开新闻发布会介绍“打好宏观政策组合拳，推动经济高质量发展”有关情况。会议强调积极扩大国内需求，加强政策储备，为经济持续恢复提供有力的政策支持。

重点房企：8月份TOP100房企实现销售操盘金额3430.1亿元，环比降低1.3%，同比降低33.9%；大悦城与上海虹口区政府签订协议，金融街为子公司提供担保，多家房企发行中票。

债券发行与到期：8月份房地产行业共发行债券643.04亿元，偿还债券664.40亿元，房地产行业通过债券市场净融资额为-21.35亿元。

信用事件与级别调整：8月份新增5只债券违约，4只债券展期。根据公开信息，没有信用级别被调整的房地产债券。

总结与展望：8月楼市延续低迷态势，商品房需求乏力，房地产投资持续走低。债券市场方面，总体偿债压力有所缓解，境外净融资持续为负，近期行业利差总体延续下行态势。8月底以来，随着广州、深圳、北京、上海等一线城市以及厦门、武汉、长沙等二三线城市陆续宣布执行“认房不认贷”政策，房地产市场情绪有所回升。短期来看，政策执行城市的前期观望和积压的购房需求或将加速释放；但长期来看，房地产市场的修复情况还将取决于购房者购买能力及意愿和相关优化政策的进一步跟进情况。

相关研究报告：

1. 《商品房需求持续疲弱，相关政策将继续优化——2023年7月房地产行业观察与债市运行动态》，2023.08.20
2. 《商品房销售疲弱，房企债券融资继续净流出——2023年6月房地产行业观察与债市运行动态》，2023.07.19
3. 《商品房需求转弱，行业投资继续下降——2023年5月房地产行业观察与债市运行动态》，2023.06.20
4. 《商品房销售复苏放缓，各线城市分化加剧——2023年4月房地产行业观察与债市运行动态》，2023.05.22

目录

一、行业运行动态	2
(一) 商品房量价	2
(二) 新开工面积	6
(三) 房地产贷款	6
二、行业政策动态	7
(一) 中央政策动态	7
(二) 地方政策动态	9
三、重点公司动态	10
四、房地产行业债券市场运行动态	11
(一) 债券发行与到期	11
(二) 违约/展期债券	13
(三) 信用级别调整	14
(四) 行业信用利差	14
五、总结与展望	15

一、行业运行动态

(一) 商品房量价

1. 30大中城市商品房成交面积持续低位

根据 Wind 数据，8 月份国内 30 大中城市¹商品房成交面积为 949.19 万 m²（见图 1），环比下降 0.09%，同比下降 22.78%，与过去 10 年均值水平相比下降 46.04%，环比、同比降幅较 7 月份分别收窄 23.28、4.59 个百分点。

今年一季度在积压需求释放及前期政策效果等综合因素影响下，房地产市场活跃度明显提升。二季度商品房成交情况在 3 月冲高后出现回落。7 月份，受回落趋势和季节性因素双重影响，国内 30 大中城市商品房成交面积环比、同比均持续下跌，且远低于近 10 年均值水平。8 月份低位运行态势延续，需继续观察未来成交情况与市场恢复程度。

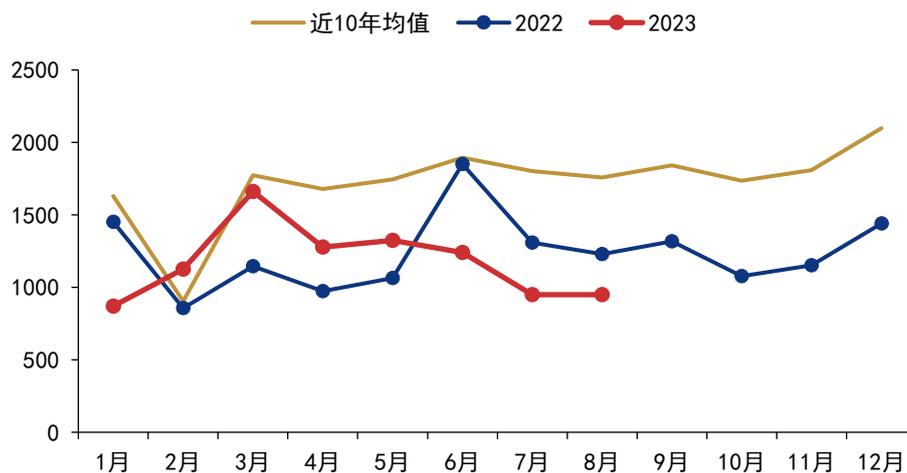


图 1: 30 大中城市商品房成交面积 (单位: 万 m²)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

根据国家统计局数据，今年 8 月份全国商品房销售面积为 7386 万 m²，远低于去年同期水平，其中住宅物业销售面积为 6188 万 m²，商办等非住宅物业销售面积为 1198 万 m²，商办等非住宅物业销售环比表现好于住宅物业销

¹30 大中城市包括一线城市（北京、上海、广州、深圳）、二线城市（天津、成都、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、大连、武汉、南昌、福州、长春、长沙、哈尔滨）和三线城市（无锡、东莞、佛山、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、江阴、昆明、石家庄、兰州）。

售。今年1-8月份商品房销售面积为73949万m²，同比下降7.1%，整体表现较7月份略有好转，但仍表现出需求支撑乏力趋势。

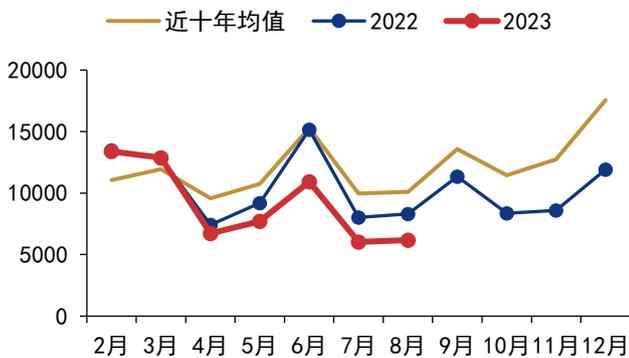


图2：全国商品房销售面积：住宅（单位：万m²）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

注：1月和2月合并为一个月份计算。

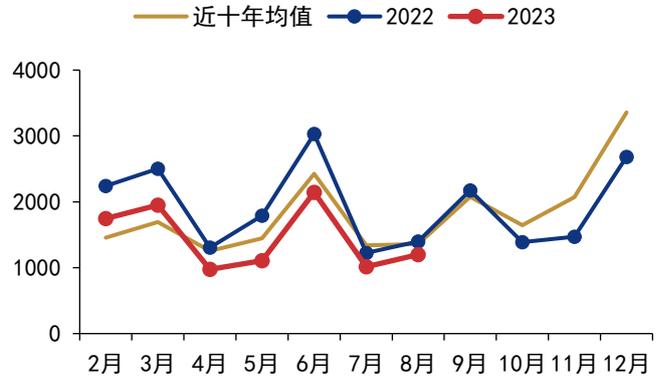


图3：全国商品房销售面积：非住宅物业（单位：万m²）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

2. TOP100 房企 8 月销售额环同比持续双降

根据克而瑞统计，8月份TOP100房企实现销售操盘金额3430.1亿元，环比降低1.3%，同比降低33.9%（见图4）；从累计业绩来看，1-8月百强房企实现销售操盘金额37524.7亿元，同比降低8.5%，较7月份跌幅扩大3.8个百分点。

8月，逾7成百强房企单月业绩同比降低，近五成百强房企同环比双降。其中有22家百强房企的单月业绩环比降幅大于30%，28家的环比降幅在0-30%之间。但同时，也有一些企业的业绩表现相对突出。如中海地产、华润置地、建发房产、龙湖集团、金地集团、越秀地产、大华集团、国贸地产等房企8月均实现了单月业绩环比增长。

整体来看，2023年以来中国房地产行业虽然有一定的修复，政策方面也持续释放一定利好信号，但市场整体购买力和行业信心仍处在历史低位，8月楼市持续低位运行，仍未能获得实质性提振，静待政策继续优化调整以加快楼市复苏节奏。

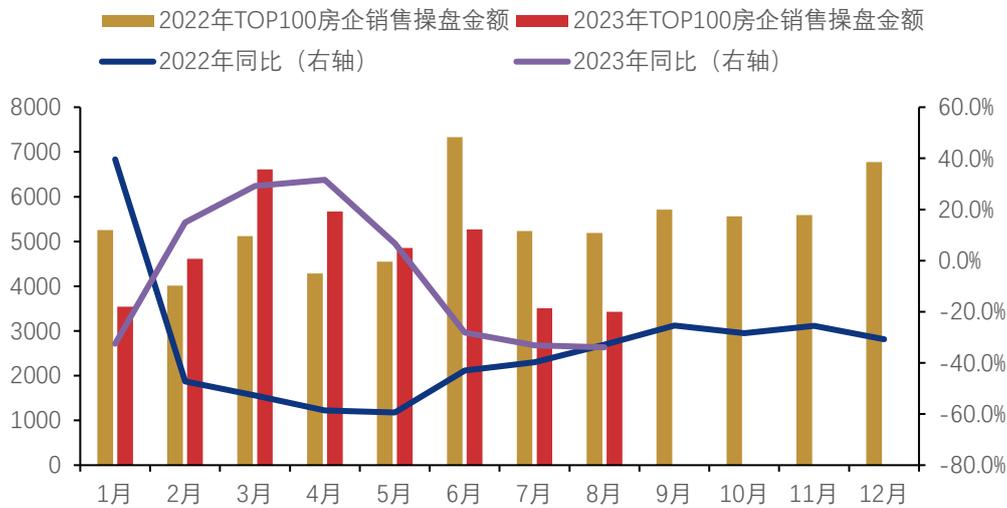


图4：TOP100房企销售操盘金额及同比 (单位：亿元)

资料来源：克而瑞研究中心，远东资信整理

3. 全国商品房库存去化周期延长

根据统计局数据，截至8月末，全国商品房待售面积合计64795万m²，同比增加18.66%（见图5）。8月底去化周期²为6.38个月，环比增加0.14个月，同比增加2.10个月。8月份全国商品房库存同比继续上升，去化周期继续延长。

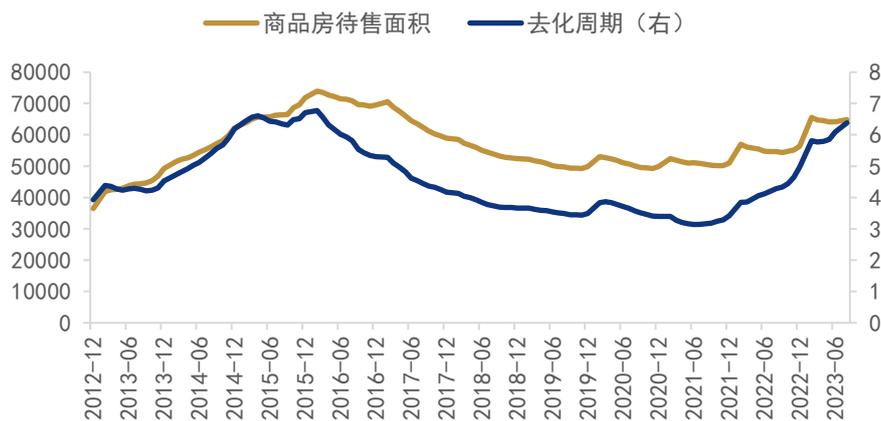


图5：全国商品房库存及去化情况 (单位：万m²，月)

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

²去化周期=商品房待售面积÷(最近12个月商品房累计销售面积÷12)。

4.百城新建住宅平均价格环比下跌 0.01%

根据中国房地产指数系统调查数据，8月份百城新建住宅平均价格为 16176 元/m²，环比下跌 0.01%，跌幅与上月持平，已经连续 4 个月持续下跌；同比下跌 0.17%（见图 6）。

近期房地产市销售继续探底，多城楼市交易持续乏力，房企推盘积极性虽有所提升，但市场观望情绪浓重，新房去化压力仍然较大。

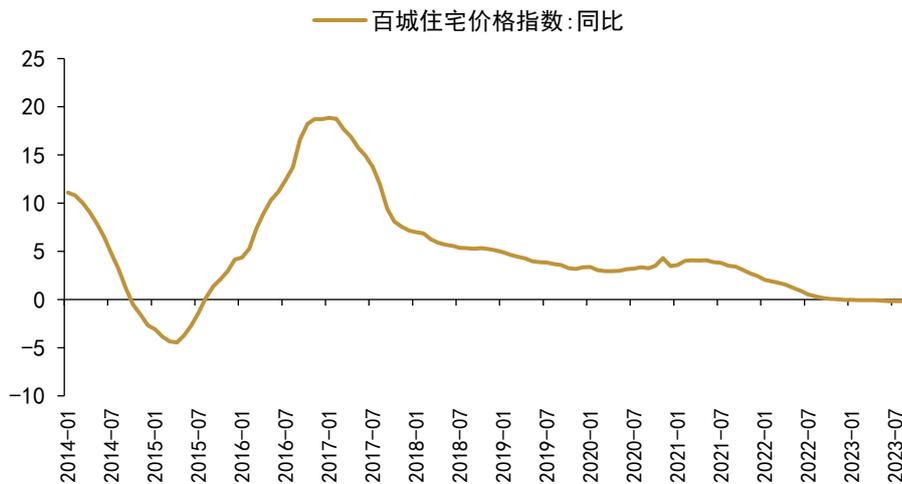


图 6: 百城新建住宅平均价格同比涨幅 (单位: %)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

分城市类型来看，8月份一线、二线、三线城市住宅价格指数分别环比变动-0.01%、0.01%和-0.03%，分别同比变动-0.51%、-0.22%和-0.58%（见图 7）。一线城市住宅价格环比由涨转跌，二线城市由跌转涨，三线城市跌幅收窄 0.01 个百分点，较上月整体变动不大。一、二线城市住宅价格同比跌幅分别扩大 0.15 和 0.07 个百分点，三线城市略涨 0.06 个百分点。总体来说，住宅价格延续低位运行，需要未来相关政策继续发力。

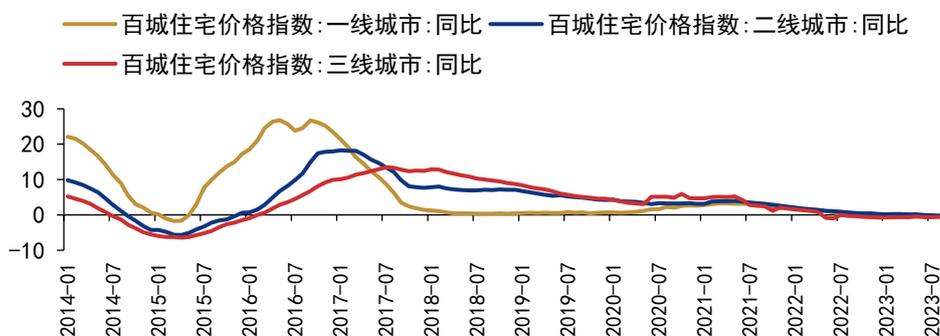


图 7: 各类型城市住宅价格指数同比涨幅 (单位: %)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

（二）新开工面积

2023年8月全国房屋新开工面积为6922万m²，环比下降2.36%，同比下降23.05%（见图8），较2022年全年36.57%的跌幅有所收窄。与历史数据相比，新开工面积处于近10年最低位。长期来看，房地产行业新项目的投资步伐谨慎，未来一段时间新增入市的商品房预计仍将较少。



图8：全国房屋新开工面积（单位：万 m²，%）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

注：1月和2月合并为一个月份计算。

（三）房地产贷款

1. 5年期 LPR 与上月持平

8月21日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布：1年期LPR为3.45%，较上月下调10个基点；5年期以上LPR为4.20%，与上月持平。

2. 首套、二套主流房贷利率基本与上月持平

贝壳研究院统计数据显示，8月百城首套主流房贷利率平均为3.90%，二套主流房贷利率平均为4.81%，均与上月持平。同比来看，8月份首套、二套主流房贷利率分别较去年同期回落42BP、25BP。

8月贝壳百城银行平均放款周期为21天，较上月缩短1天，继今年3、4月份之后，放款速度再次达到2019年以来的最快水平。

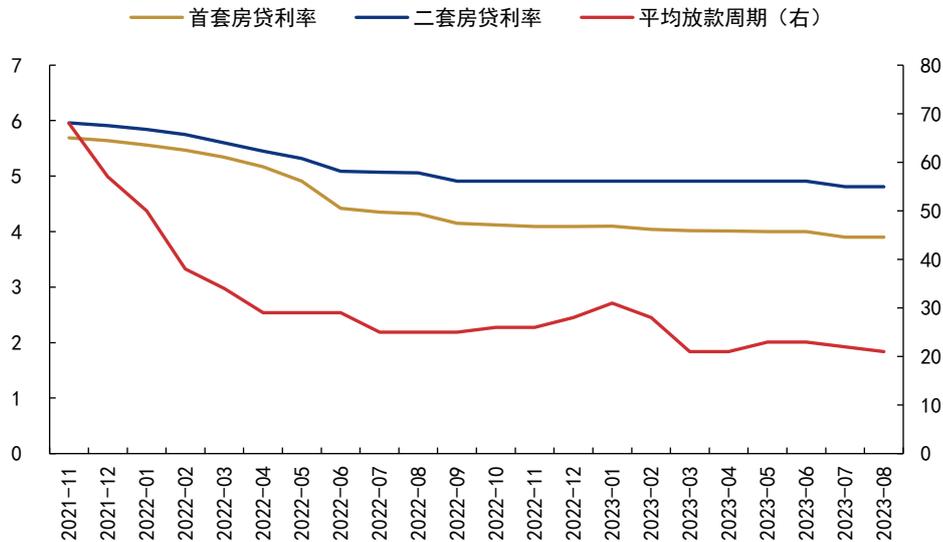


图9：全国房贷利率与平均放款周期（单位：%、天）

资料来源：贝壳研究院，远东资信整理

二、行业政策动态

2023年8月4日，国家发展改革委、财政部、人民银行、税务总局联合召开新闻发布会介绍“打好宏观政策组合拳，推动经济高质量发展”有关情况。会议强调积极扩大国内需求，加强政策储备，为经济持续恢复提供有力的政策支持。同时，要持续防范化解重点领域风险，系统谋划、精准施策，稳妥处置化解房地产、地方债务、金融等领域风险隐患，牢牢守住不发生系统性风险的底线。在地方政策方面，宽松态势得以延续，如发放购房补贴、加强住房公积金政策、简化交易环节、帮助房企纾困等。具体房地产相关政策动态详情如下。

（一）中央政策动态

1. 中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议：实施差异化住房信贷政策，指导商业银行调整存量个人住房贷款利率

8月1日，中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议，强调落实好“金融16条”，延长保交楼贷款支持计划实施期限，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度，支持房地产市场平稳健康发展。因城施策精准实施差异化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

2. 住房和城乡建设部：目前各地保交楼工作顺利推进

8月9日，据住房和城乡建设部消息，目前各地保交楼工作顺利推进，保交楼专项借款项目总体复工率接近100%，累计已完成住房交付超过165万套，首批专项借款项目住房交付率超过60%。

3. 证监会：有关负责人就活跃资本市场、提振投资者信心答记者问

8月18日，证监会有关负责人就活跃资本市场、提振投资者信心答记者问，主要内容如下。

(1) 强化城投、房地产等重点领域债券风险防控，违约风险总体保持收敛。

(2) 加快推动REITs常态化发行和高质量扩容。

(3) 保持房企股债融资渠道总体稳定，支持正常经营房企合理融资需求。坚持“一企一策”，稳妥化解大型房企债券违约风险强化城投债券风险监测预警，把公开市场债券和非标债务“防爆雷”作为重中之重，全力维护债券市场平稳运行。

4. 住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局：优化个人住房贷款中住房套数认定标准

8月25日，住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。通知表明居民家庭申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

5. 财政部、税务总局、住建部：延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策

8月25日，财政部、税务总局、住建部发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，公告表明，自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

6. 中国人民银行、国家金融监督管理总局：调整优化差别化住房信贷政策

8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布关于调整优化差别化住房信贷政策的通知，具体内容如下：

(1) 首套房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于20%，二套房最低首付款比例统一为不低于30%。

(2) 首套房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行，二套房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点。

(3) 中国人民银行、国家金融监督管理总局各派出机构按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，自主确定辖区内各城市首套和二套房商业性个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。

7. 中国人民银行、国家金融监督管理总局：发布关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知

8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知。通知表明，自2023年9月25日起，存量首套房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由新发放贷款置换存量首套房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定，但在LPR上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套房商业性个人住房贷款利率政策下限。

（二）地方政策动态

1. 上调公积金贷款额度

8月9日金华市：购买首套房职工单方从40万元提高至50万元，夫妻双方从80万元提高至100万元。购买二套房职工单方从25万元提高至30万元，夫妻双方从50万元提高至60万元。。

8月11日阜阳市：住房公积金购买新房的贷款额度在原有基础上增加10万元/单职工、20万元/双职工。

8月14日兰溪市：购买首套房的职工单方公积金可贷额度从40万元提高至50万元，夫妻双方从80万元提高至100万元。

8月15日温州市：调高并统一全市住房公积金贷款额度，双人缴存家庭最高贷款额度调整至100万元，单人缴存家庭最高贷款额度调整至65万元。

2. 降低住房公积金贷款首付比例

8月4日郑州市：市行政区域内公积金购买新房最低首付款比例为20%，购买二手房的最低首付款比例为30%。。

8月15日温州市：公积金首套首付20%，二套首付40%。

8月16日厦门市：首套贷款未结清的二套房贷首付比例由50%降至40%。

3. 调整住房公积金提取

8月3日深圳市：无房家庭可提取当月应缴存额的80%住房公积金支付房租，新市民、青年人及多孩家庭可按申请当月应缴存额提取。

8月11日重庆市：提高缴存人家庭租房提取额度，中心城区每人1800元/月，夫妻双方为3600元/月；中心城区以外每人1500元/月，夫妻双方为3000元/月。

8月15日山东省：新市民、青年人连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，可按照上月本人住房公积金月缴存额度提取。

4. 放宽限购

8月4日长沙市：对经认定的高层次人才发放“长沙人才绿卡”，可享受长沙户籍人口购房政策，申请住房公积金贷款不受缴存时间限制。

8月7日杭州余杭区：闲林街道天目山西路以南区域街道加入余杭区限购放宽圈。外地户籍只需1个月社保即可购买余杭区新房或二手房，本地户籍无需社保，购买二套也不再受落户5年限制。

5. 加大商业贷款支持

8月4日河南省：落实新发放首套住房商业性个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，对符合条件的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

8月16日厦门省：二套房商贷利率最低由LPR+80基点调整至LPR+60基点。

6. 购房补贴

8月3日郑州市：对青年人才发放100%购房契税补贴；对多孩家庭发放2-3万元购房补贴。

8月4日南京市：鼓励新六区对购买新建商品住房的实施补贴。

8月15日河南省新乡经济技术开发区：将契税缴纳政府补贴执行时间延长至2024年5月15日，凡在2022年12月16日至2024年5月15日缴纳商品房契税，且符合补贴范围的，按照缴纳契税总额的20%给予补贴。

8月15日湖北潜江市：对在市域内购买新建商品住房的二孩、三孩家庭予以补助。二孩家庭购房奖补15平方米/套，三孩家庭购房奖补25平方米/套。

7. 房企纾困

8月17日南昌市：（1）对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，可以允许超出原规定多展期1年。（2）提供“见索即付”类型保函置换预售监管资金。（3）全面取消144m²以下户型的住宅建设比例要求。

8月28日成都市：对土地出让合同等未约定清水销售价格、符合现房销售条件的商品住房项目，开发企业可按不高于周边“双限地”限价水平申报清水销售价格。

三、重点公司动态

1. 滨江集团7亿元公司债完成发行

8月1日，杭州滨江房产集团股份有限公司公布2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行结果。最终本期债券的发行规模为7亿元，票面利率为4.20%。

2. 大悦城与上海虹口区政府签订协议

8月1日，上海大悦城与虹口区政府签订战略合作框架协议。根据协议，大悦城将重点围绕城市更新、城市旧改、TOD(以公共交通为导向的发展模式)、综合体开发、轻资产运营等领域加强与虹口区的战略合作，同时积极争取中粮集团旗下金融、贸易、大消费等板块进驻虹口，将虹口作为重要投资区域。虹口区也将为企业投资发展提供优质服务、创造良好环境，推动企业加速落地、可持续高质量发展。

3. 招商蛇口完成发行13亿超短期融资券

8月10日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司披露公司2023年度第九期超短期融资券发行情况，本期实际发行总额13亿元，利率为2.26%，于2023年8月10日起息，期限180天，将于2024年2月6日到期兑付。

4. 招商蛇口为子公司招商郑州及招商仁和提供借款担保

8月17日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司公布为子公司招商郑州、招商仁和提供借款担保。公告显示，为满足业务发展需要，招商蛇口控股子公司招商蛇口(郑州)置业有限公司向招商银行股份有限公司郑州分行申请借款人民币2.6亿元，借款期限为5年。本公司拟按100%的股权比例为上述借款提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币2.6亿元，保证期间为自担保合同生效之日起至债务到期日另加三年。

5. 金融街按持股比例为子公司提供不超过0.7亿元担保

8月17日，金融街控股股份有限公司发布关于为控股子公司债务融资提供担保的公告。公告称公司按持股比例为资产负债率超过70%的控股子公司北京市慕田峪长城旅游服务有限公司债务融资提供担保，担保本金金额不超过0.7亿元。

6. 厦门国贸集团完成发行5亿元超短期债券

8月24日，厦门国贸集团股份有限公司发布2023年度第十一期超短期融资券发行情况公告。该司于近日完成了对本期债券的发行，计划及实际发行金额5亿元。本期债券简称23厦国贸SCP011，代码012383198，债券期限为90天，已于8月24日起息，将于11月22日兑付，发行利率2.16%。

7. 龙湖完成发行2023年度第一期中期票据

8月31日，龙湖集团控股有限公司发布公告称，公司间接全资附属公司重庆龙湖企业拓展有限公司于2023年8月30日在中国境内完成公开发行2023年度第一期中期票据，发行规模为人民币11亿元，为期三年，票面利率为3.5%。据中诚信国际信用评级有限责任公司给予的评级，该笔票据评级为AAA。

四、房地产行业债券市场运行动态

(一) 债券发行与到期

根据 Wind 数据统计的境内债券市场与中资离岸债数据，8 月份房地产行业共发行债券 643.04 亿元，偿还债券 664.40 亿元，房地产行业通过债券市场净融资额为 -21.35 亿元（见图 10）。其中，境内债发行量同比减少 0.73%，但同时债券偿付压力有所缓解，偿还量同比减少 5.58%；房地产企业中资离岸债发行量仍较少，境外净融资持续为负。

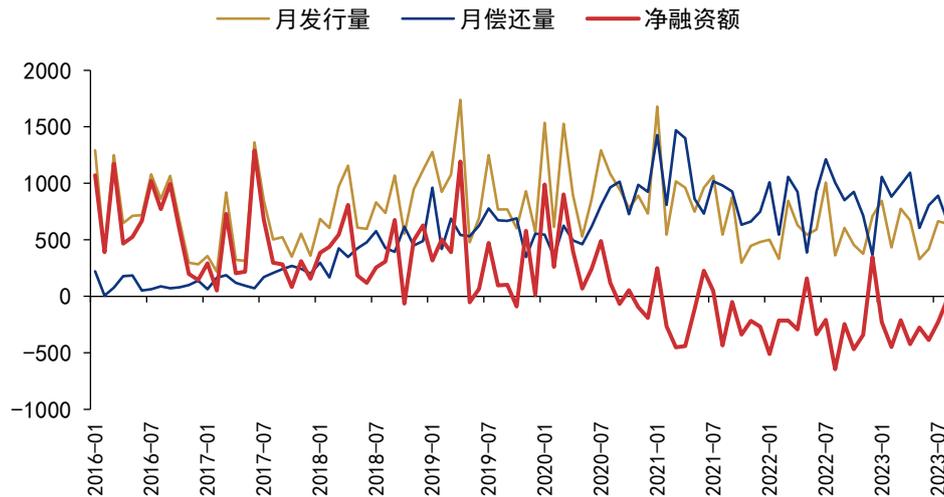


图 10：房地产行业债券（含境内债券和中资离岸债）发行与到期规模（单位：亿元）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

分发行主体评级看，剔除资产支持证券后，8 月份境内债券市场房地产行业发行人中，AAA 级（发行人委托评级，下同）主体发行额占比为 78.37%，AA+级主体占比为 16.49%，AA 级主体占比为 5.14%，AA-及以下级别主体、无评级主体占比为 0%（见图 11）。较上月，房地产行业 AAA 级主体债券发行额占比有所下降，AA+级主体、AA 级主体债券发行额占比均有所上升，尤其是 AA 级主体上升幅度较大，而信用资质相对弱的 AA-级及以下主体或无评级主体仍未新发行债券。

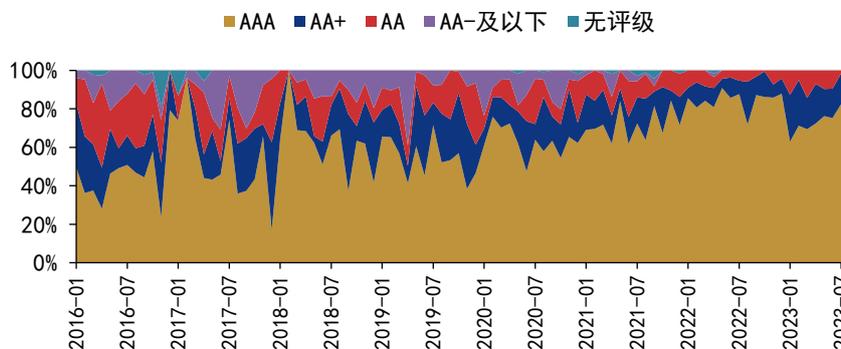


图 11：房地产行业不同级别主体（境内市场发行人）发行债券（不含 ABS）金额的占比

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

(二) 违约/展期债券

根据 Wind 统计口径，8 月份境内债券市场运行期间，房地产行业新增 5 只债券违约（其中 3 只债券先触发交叉违约，而后未按时兑付本息）、4 只债券展期（见表 1）。

表 1：8 月份房地产行业违约/展期债券

序号	债券简称	发行人/共同债务人	违约/展期日期	违约/展期类型	逾期本金(亿元)	逾期利息(万元)	债券类型
1	20 宝龙 MTN001	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	2023/08/28	展期	7.00	4,550.0000	一般中期票据
2	20 金科地产 MTN002	金科地产集团股份有限公司	2023/08/25	未按时兑付本息	7.00	3,836.0000	一般中期票据
3	19 佳源 03	佳源创盛控股集团有限公司	2023/08/21	未按时兑付本息	6.45	5,160.0000	私募债
4	20 融信 03	融信(福建)投资集团有限公司	2023/08/21	展期	10.12	7,046.0000	一般公司债
5	20 宝龙 04	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	2023/08/07	展期	8.00	2,564.3836	一般公司债
6	19 景瑞 01	景瑞地产(集团)有限公司	2023/08/07	展期	0.00	3,500.0000	私募债
7	20 佳源创盛 MTN001	佳源创盛控股集团有限公司	2023/08/04	未按时兑付本息	4.00	3,200.0000	一般中期票据
8	20 佳源创盛 MTN002	佳源创盛控股集团有限公司	2023/08/04	未按时兑付本息	5.00	4,000.0000	一般中期票据
9	20 佳源创盛 MTN003	佳源创盛控股集团有限公司	2023/08/04	未按时兑付本息	5.00	4,000.0000	一般中期票据
10	20 佳源创盛 MTN001	佳源创盛控股集团有限公司	2023/08/03	触发交叉违约	--	--	一般中期票据
11	20 佳源创盛 MTN002	佳源创盛控股集团有限公司	2023/08/03	触发交叉违约	--	--	一般中期票据
12	20 佳源创盛 MTN003	佳源创盛控股集团有限公司	2023/08/03	触发交叉违约	--	--	一般中期票据

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

20 宝龙 MTN001：本期中期票据已完成要素变更,对剩余本金 7 亿元及对应利息分期偿还。

20 金科地产 MTN002：未按时兑付本息，构成实质违约。

19 佳源 03: 未按时兑付本息, 构成实质违约, 且为首次违约。佳源创盛控股集团有限公司公告称, 因宏观经济环境、行业环境及融资环境叠加影响, 公司流动性出现阶段性紧张, 未能按期足额兑付本息。

20 融信 03: 根据持有人会议决议, 本期债券本息将展期支付。

20 宝龙 04: 经持有人会议通过, 本期债券所有未偿付的本息兑付期限调整为自 2023 年 8 月 7 日起 12 个月。

19 景瑞 01: 鉴于发行人经营现状, 为稳妥推进本期债券本息兑付工作, 现将本期债券展期支付。

20 佳源创盛 MTN001、20 佳源创盛 MTN002、20 佳源创盛 MTN003: 触发投资者保护条款未获得持有人会议豁免, 提前到期应付。未按时兑付本息, 构成实质违约, 且为首次违约。

佳源创盛控股集团有限公司公告称, 因宏观经济环境、行业环境及融资环境叠加影响, 公司流动性出现阶段性紧张, 未能按期足额兑付“20 佳源创盛 MTN001”、“20 佳源创盛 MTN002”、“20 佳源创盛 MTN003”本息, 从而构成违约。

(三) 信用级别调整

根据 Wind 统计的境内债券市场上发行人委托国内评级机构的评级情况, 8 月份没有房地产企业信用级别被调整, 没有信用级别被调整的房地产债券。

1. 主体级别调高的企业

无。

2. 主体级别调低的企业

无。

3. 债项级别调高的债券

无。

4. 债项级别调低的债券

无。

(四) 行业信用利差

根据中债房地产行业债券各期限各等级到期收益率与各期限的中债国债到期收益率, 得出房地产行业信用利差(图 12)。与上月末相比, 分期限看, 1 年期的 AAA、AA+和 AA 级的利差环比分别下行 13.85BP、13.91BP 和 10.10BP; 3 年期的 AAA、AA+和 AA 级的利差环比分别下行 3.07BP、5.38BP 和 2.27BP; 5 年期的 AAA、AA+和

AA级的利差环比分别下行4.22BP、上行0.13BP和17.99BP。其中1年期、3年期和5年期的AA+等级信用利差下行幅度均高于AAA和AA。近期房地产行业利差总体呈下行态势，或受国债到期收益率下行等因素影响。

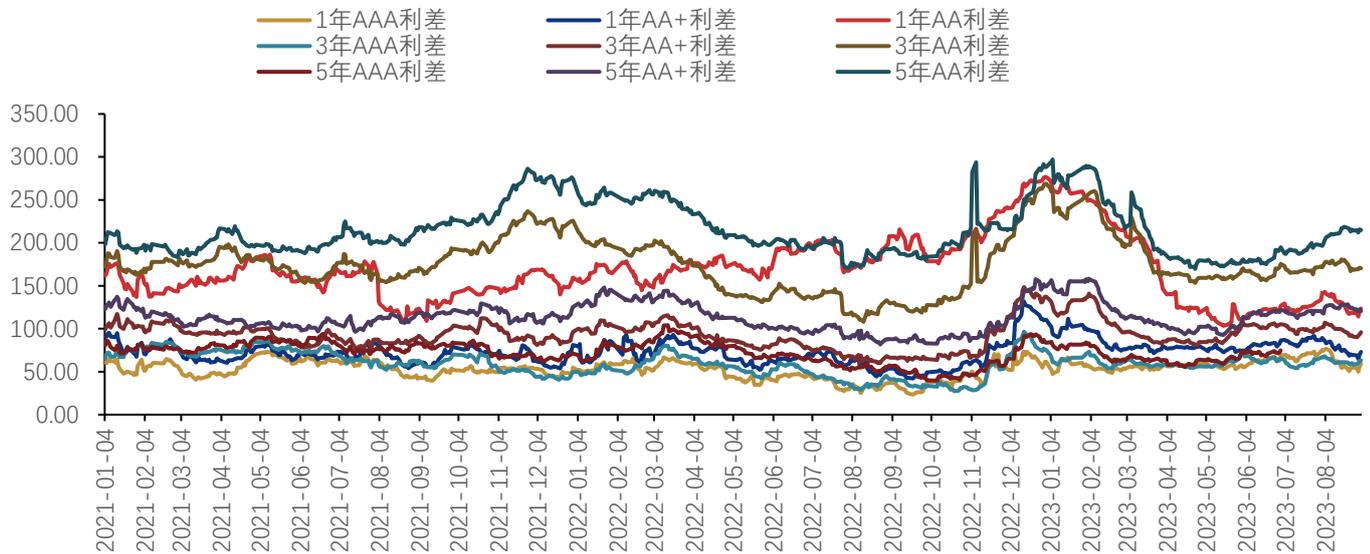


图 12：房地产行业债券信用利差（单位：BP）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

五、总结与展望

从房地产市场的需求端来看，8月份30大中城市商品房成交面积和全国商品房销售面积均远低于去年同期，百强房企累计业绩跌幅较7月份扩大3.8个百分点，百城新建住宅平均价格跌幅与上月持平，且已经连续4个月持续下跌，需求支撑乏力。从供给端来看，新开工面积持续走低，处于近10年最低位，房地产行业新项目的投资步伐谨慎，未来一段时间新增入市的商品房预计仍将较少。

债券市场方面，8月份房地产行业发行债券643.04亿元，偿还债券664.40亿元，净融资额为-21.35亿元，偿债压力有所缓解；8月房地产行业新增5只债券违约、4只债券展期；近期行业利差总体延续上升趋势，信用风险或有所降低，但仍然需要关注相关行业风险。

8月底以来，随着广州、深圳、北京、上海等一线城市以及厦门、武汉、长沙等二三线城市陆续宣布执行“认房不认贷”政策，房地产市场情绪有所回升。“认房不认贷”政策将有效降低“卖一买一”的置换群体和异地购房群体的购房门槛，因为只要满足购买时家庭成员在本地均无住房的条件，即可按首套住房申请住房贷款。短期来看，政策执行城市的前期观望和积压的购房需求或将加速释放；但长期来看，房地产市场的修复情况还将取决于购房者购买能力及意愿和相关优化政策的进一步跟进情况。

【作者简介】

秦江瑶，对外经济贸易大学金融硕士，远东资信研究与发展部助理研究员（实习生）；

中学峰，CPA，中央财经大学金融学硕士，远东资信研究与发展部研究员；

曹晓婧，武汉大学工学学士、诺丁汉大学金融与投资硕士，远东资信研究与发展部研究员。

【关于远东】

远东资信评估有限公司（简称“远东资信”）成立于1988年2月15日，是中国第一家社会化专业资信评估机构。作为中国评级行业的开创者和拓荒人，远东资信开辟了信用评级领域多个第一和多项创新业务，为中国评级行业培养了大量专业人才，并多次参与中国人民银行、国家发改委和中国证监会等部门的监管文件起草工作。

远东资信资质完备，拥有中国人民银行、国家发改委、中国证监会、中国银行间市场交易商协会和中国保险资产管理业协会等政府监管部门和行业自律机构认定的全部信用评级资质。



远东资信评估有限公司

网址：www.sfecr.com

北京总部

地址：北京市东城区东直门南大街11号中汇广场B座11层

电话：010-5727 7666

上海总部

地址：上海市杨浦区大连路990号海上海新城9层

电话：021-6510 06

【免责声明】

本报告由远东资信提供。报告引用的相关资料均为已公开信息，远东资信进行了合理审慎的核查，但不视为远东资信对引用资料的真实性及完整性提供了保证。

远东资信对报告内容保持客观中立态度。报告中的任何表述，均应严格从经济学意义上去理解，并不含有任何道德偏见、政治偏见或其他偏见，远东资信对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任。报告内容仅供读者参考，但并不构成投资建议。

本报告版权归远东资信所有，未经许可，任何机构或个人不得以任何形式进行修改、复制、销售和发表。如需转载或引用，需注明出处，且不得篡改或歪曲。

我司对于本声明条款具有修改和最终解释权。